

Augsburg

Modernisierte, helle 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Uni-Viertel

Objektnummer: 26122022



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26122022
Wohnfläche	ca. 78 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 12000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	107.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.03.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

Die Immobilie



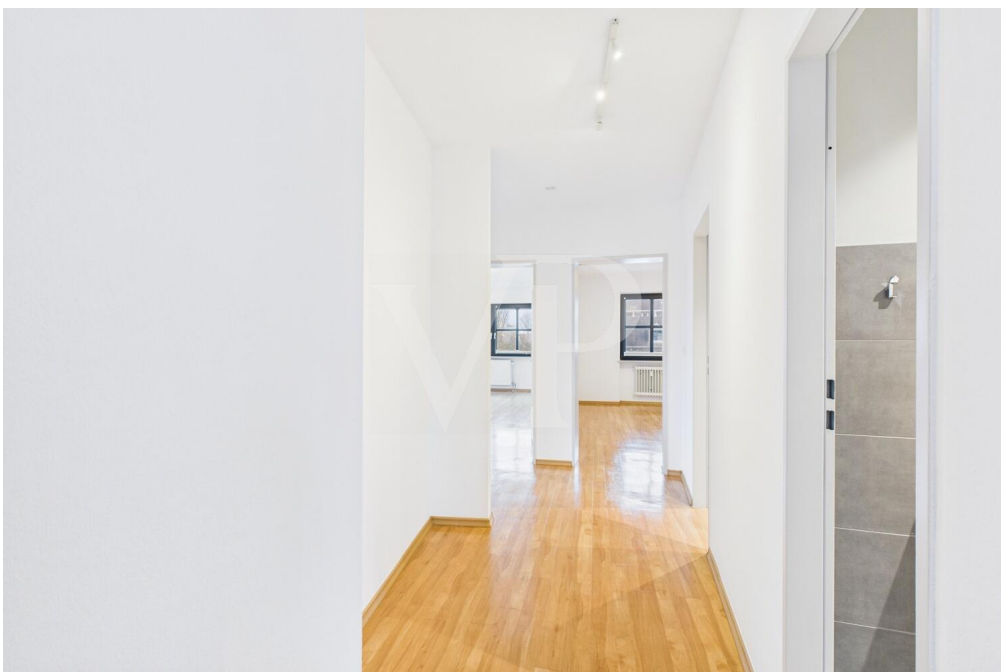
Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

Die Immobilie

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). In the background, there is a laptop and another smartphone, both displaying the real estate website's interface. The website shows a search results page with a map and property details.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

Ein erster Eindruck

Diese elegante, helle 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Uni-Viertel bietet mit einer Wohnfläche von ca. 78 m² ein ansprechendes Zuhause für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock mit Aufzug in einem Gebäude aus dem Jahr 1984 und wurde zuletzt 2016 umfassend modernisiert. Mit drei gut geschnittenen Zimmern, davon zwei Schlafzimmern, sowie einem Badezimmer und einem separaten WC, bietet diese Wohnung beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und schließt an das Esszimmer im Erker an. Der vom Wohnzimmer begehbbare überdachte Balkon Richtung Süden stellt ein besonderes Highlight dar und lädt zum Entspannen ein.

Ein Somfy SMART-Home System regelt die Temperatur und die elektrischen Rollläden mit funktionaler Leichtigkeit, auch erweiterbar.

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage, nur wenige Schritte von der Universität entfernt. Die optimale Infrastruktur garantiert kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln. Damit ist die Immobilie nicht nur für Berufstätige und Studierende interessant, sondern auch für all jene, die urbanes Leben mit entspanntem Wohnen verbinden möchten.

Ein Personenaufzug erleichtert den barrierefreien Zugang zur Wohnung und sorgt damit für zusätzlichen Komfort. Für weiteren Stauraum steht ein großes Kellerabteil zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der für € 12.000,- zusätzlich erworben werden kann.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin. Hier finden Sie ein gepflegtes Zuhause mit angenehmer Atmosphäre und hervorragender Wohnqualität.

Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

Ausstattung und Details

- begehrte Lage im Uni-Viertel
- gut geschnittener Grundriss
- optimale Infrastruktur
- Laminatparkett in allen Räumen (außer Bad und WC)
- modernisiertes Bad mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- separates WC
- weiße Türen
- praktische Einbauküche
- elektrische Rollläden
- überdachter Balkon Richtung Süden
- Personenaufzug
- großes Kellerabteil
- Trockenraum
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex) zzgl. € 12.000,-
- TG direkt mit Wohnhaus verbunden
- Heizkörper sowie Rollläden sind über ein Somfy SMART-Home System vernetzt

Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

Alles zum Standort

Das Universitätsviertel liegt südlich der Augsburger Innenstadt und hat etwa 11.000 Einwohner. Im engeren Umfeld finden Sie Banken, Ärzte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs; Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Zur Stadtmitte/Königsplatz gelangen Sie in Kürze mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von der Haltestelle "Universität" mit der Straßenbahn Linie 3 oder mit der Linie 2, die an der Haunstetter Straße bei der Haltestelle „Beim Dürren Ast“ hält.

Ebenfalls nur einen "Katzensprung" entfernt, liegt der Siebentischwald. Dort angekommen finden Augsburger und Augsburgs Gäste ein Netz aus Rad- und Wanderwegen, die zum Kuhsee, zum Augsburger Zoo, zum Botanischen Garten und zu den Lechauen führen.

Die in kurzer Entfernung erreichbare B17 bietet dem Pendler Anbindung an die A8 München-Stuttgart oder in südlicher Richtung nach Landsberg am Lech und der A96.

Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26122022 - 86159 Augsburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com